

Til samtlige medlemmer  
i A/B Saltværksvej/Kastrupvej (ABSK)  
Udsendes elektronisk

København, d. 11. april 2024

**Der indkaldes herved til ordinær generalforsamling**

i Andelsboligforeningen Saltværksvej/Kastrupvej (ABSK) til afholdelse

**torsdag, den 25. april 2024 kl. 18.00**

i 3 Fs lokaler Saltværksvej 68, 2770 Kastrup – festsalen.

(Indskrivning og evt. udlevering af stemmesedler påbegyndes kl. 17.50, så generalforsamlingen kan starte præcist).

**Dagsorden:**

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent og stemmeoptællingsudvalg.
3. Bestyrelsens beretning.
4. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab for perioden 01.01.23-31.12.23 med balance pr. 31.12.22, samt beslutning om værdiansættelse af andelskronen.
5. Forelæggelse og godkendelse af drifts- og likviditetsbudget for 2023, samt fastsættelse af boligafgift.
6. Forslag.
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
8. Valg af suppleanter til bestyrelsen.  
(Evt. valg til festudvalg).
9. Valg af administrator.
10. Valg af revisor.
11. Evt.

**Ad pkt. 3. - Bestyrelsens beretning**

vil blive afgivet mundtligt under generalforsamlingen.

**Ad pkt. 4. - Godkendelse af årsregnskabet for 2023:**

Regnskabet vedlægges som bilag 1.

Der stilles forslag om at andelskronen fastsættes til 345 gældende til næste ordinære generalforsamling – altså en stigning på 5 kroner fra 340.

Ad pkt. 5. - Budgetforslag:

Forslaget til driftsbudget for 2023 er indeholdt i regnskabet. Der er ikke her forslag om forhøjelse af boligafgiften.

Ad pkt. 6. - Forslag :

Bestyrelsen fik ved seneste ordinære generalforsamling bemyndigelse til at afholde midler til at bede byggesagkyndig undersøge, hvad der skal til for at gennemføre isolering af utætheder under gulvene og ved vinduerne på 3. sal og således at fremkomme med forslag til udførelse af de nødvendige arbejder.

Dette har givet anledning til notat fra Falkon, Rådgivende Ingeniører af 27/2-24, som vedlægges som bilag 2.

Dette indeholder beskrivelse af problematikken med angivelse af projekt for isolering af skunkene til 3. sal ved at ændre skunkene fra kolde til varme skunke.

Som det fremgår skønnes omkostningerne til udførelse af projektet at andrage kr. 2.300.000,00 + 14,5% til rådgiver eller kr. kr. + moms eller kr. 3.291.875,00.

Bestyrelsen ønsker ved en drøftelse på generalforsamlingen at afklare, om der er umiddelbart er stemning for at lade projektet udføre, herunder fortsættprocessen ved at lade udarbejde projekt og indhente tilbud m.v.

Udgifterne vil ikke angribe andelskronen.

Likviditeten tillader nok ikke, at lade arbejde udføre uden optagelse af lån på evt. kr. 2 mill, som kunne tænkes optaget i forbindelse omlægning af foreningens lån, hvorved det ikke er muligt at skønne over, om dette kan gennemføres uden stigning af boligafgiften.

Det skønnes dog, at denne stigning vil være af begrænset størrelse.

---

Hvis medlemmerne i øvrigt måtte ønske at stille forslag, henvises til reglerne i vedtægternes § 23, stk. 3 herom, hvoraf fremgår, at forslag fra medlemmerne, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 4 dage før generalforsamlingen gerne via mail på adressen [formand@absk.dk](mailto:formand@absk.dk).

Ad pkt. 7. - Valg af bestyrelsesmedlemmer:

Bestyrelsen består af Kasper Severin (som konstitueret formand), Mette Christensen og Jenni Jeppson.

Kasper Severin og Mette Christensen er på valg og er villige til genvalg.

Det bemærkes, at bestyrelsen skal bestå af 3-5 medlemmer.

Ad pkt. 8 – Valg af suppleanter:

Der skal vælges 2 suppleanter – begge for en 1 årig periode.

Kasper Severin og Keld Petersen blev ved sidste generalforsamling valgt som suppleanter.

Ad festudvalget:

Det består af:  
Bjarne Christensen,  
Jenni Jeppson

Evt. valg hertil.

Ad pkt. 9. – Valg af administrator:

Adv. Klaus E. Henriques er rede til genvalg.

Ad pkt. 10. – Valg af revisor:

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab er rede til genvalg.

Med venlig hilsen

-pbv-

Klaus E. Henriques



KLAUS E. HENRIQUES (H)  
EJNER BÆKGAARD

KLOSTERSTRÆDE 23, 1.tv.  
DK-1157 KØBENHAVN K  
TELEFON +45 33 33 79 13  
E-mail klaus@advhenriques.dk

Bilag:

1. Regnskab
2. Notat om isolering

---

Foreningen er vært ved en kop te eller kaffe. Derfor bedes medlemmer foretage tilmelding gerne 8 dage før generalforsamlingen ved anvendelse af følgende mail: [formand@absk.dk](mailto:formand@absk.dk).  
Man bedes angive adresse og andelsnr.

A  
D  
V  
O  
K  
A  
T  
F  
I  
R  
M  
A  
E  
R  
N  
E



**ANDELSBOLIGFORENINGEN SALTVÆRKSVEJ 71 - 73 / KASTRUPVEJ 292 - 296**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**





Side

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### Foreningsoplysninger

Foreningsoplysninger..... 3

### Erklæringer

Ledelsespåtegning..... 4

Administratorerklæring..... 4

Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... 5-6

### Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis..... 7-9

Resultatopgørelse..... 10

Balance..... 11-12

Egenkapitalopgørelse..... 13

Noter..... 14-22

Andelsværdiberegning..... 21-22

### Supplerende beretning

Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget..... 23



## FORENINGSOPLYSNINGER

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Saltværksvej 71 - 73 / Kastrupvej 292 - 296 Saltværksvej 71 - 73 / Kastrupvej 292 - 296 2770 Kastrup  Ejendomme: matr. nr. 4 cu, Kastrup By  CVR-nr.: 71 46 18 15 Stiftet: 11. april 1983 Hjemsted: Kastrup Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Kasper Severin, formand Mette Christensen, kasserer Jenni Jeppson, næstformand
<b>Administrator</b>	Advokat Klaus E. Henriques Klosterstræde 23, 1. tv. 1157 København K
<b>Revision</b>	Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Skagensgade 1 2630 Taastrup



## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Andelsboligforeningen Saltværksvej 71 - 73 / Kastrupvej 292 - 296.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 8. april 2024

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Kasper Severin  
Formand

\_\_\_\_\_  
Mette Christensen  
Kasserer

\_\_\_\_\_  
Jenni Jeppson  
Næstformand

## ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Saltværksvej 71 - 73 / Kastrupvej 292 - 296 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023.

København, den 8. april 2024

Administrator:

\_\_\_\_\_  
Advokat Klaus E. Henriques



*Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Saltværksvej 71 - 73 / Kastrupvej 292 - 296*

**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Saltværksvej 71 - 73 / Kastrupvej 292 - 296 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

**Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

**Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal og den supplerende beretning på sidste side i regnskabet har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, noter og den supplerende beretning, ikke været underlagt revision.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

**Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:



- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 8. april 2024

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 53371914

Lars Rasmussen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28631





## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Saltværksvej 71 - 73 / Kastрупvej 292 - 296 for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

### Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres løbende. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

### Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Finansielle indtægter består af renter af bankindestående og værdipapirer samt urealiserede kursgevinster på værdipapirerne.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved ophør af erhvervsudlejningen.

### Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer, om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.







### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år, samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Andre reserver omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

## ØVRIGE NOTER

### Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 17, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

### Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**


		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2023 kr.	Budget 2023 kr.	Regnskab 2022 kr.
Boligafgift m.m.....	1	1.882.925	1.882.900	1.882.925
Lejeindtægter.....	2	235.622	94.500	85.722
Vaskeriindtægter.....		19.569	20.000	27.010
Øvrige indtægter.....	3	26.688	0	8.906
<b>INDTÆGTER.....</b>		<b>2.164.804</b>	<b>1.997.400</b>	<b>2.004.563</b>
Ejendomsskat og forsikringer.....	4	-256.519	-255.100	-248.024
Forbrugsafgifter.....	5	-158.647	-184.200	-173.461
Renholdelse.....	6	-166.716	-155.000	-154.721
Vedligeholdelse, løbende.....	7	-404.342	-550.000	-208.116
Administrationsomkostninger.....	8	-231.231	-262.600	-218.644
Afskrivninger.....		-3.658	-5.000	-3.658
<b>OMKOSTNINGER.....</b>		<b>-1.221.113</b>	<b>-1.411.900</b>	<b>-1.006.624</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</b>		<b>943.691</b>	<b>585.500</b>	<b>997.939</b>
Andre finansielle indtægter.....	9	9.156	0	1.657
Andre finansielle omkostninger.....	10	-252.729	-270.000	-270.886
<b>Finansielle poster.....</b>		<b>-243.573</b>	<b>-270.000</b>	<b>-269.229</b>
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>700.118</b>	<b>315.500</b>	<b>728.710</b>
Skat af årets resultat.....		-15.686	-5.000	-5.984
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>684.432</b>	<b>310.500</b>	<b>722.726</b>
<b>LIKVIDITETSRESULTAT</b>				
Årets resultat.....		684.432	310.500	722.726
Afdrag på prioritetsgæld.....		-285.410	-285.000	-281.516
Regnskabsmæssige afskrivninger.....		3.658	5.000	3.658
<b>LIKVIDITETSRESULTAT.....</b>		<b>402.680</b>	<b>30.500</b>	<b>444.868</b>





## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		17.835.340	17.835.340
Antenne- og netværks-installationer.....		0	0
Port-automatikanlæg, garageanlæg.....		0	0
Installation, røgmelder.....		95.093	98.751
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>11</b>	<b>17.930.433</b>	<b>17.934.091</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>17.930.433</b>	<b>17.934.091</b>
Mellemregning, beboere.....		0	2.319
Andre tilgodehavender.....		6.247	0
Periodeafgrænsningsposter.....		72.674	53.248
Varmeregnskab.....		21.785	0
Vandregnskab.....		1.729	21.352
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>102.435</b>	<b>76.919</b>
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>32.000</b>	<b>28.621</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>12</b>	<b>2.751.139</b>	<b>2.386.607</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.885.574</b>	<b>2.492.147</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>20.816.007</b>	<b>20.426.238</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andelskapital.....		145.744	146.790
Overført resultat.....		-5.918.213	-6.913.367
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>		<b>-5.772.469</b>	<b>-6.766.577</b>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		13.604.971	13.915.693
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		13.604.971	13.915.693
<b>ANDRE RESERVER.....</b>		<b>13.604.971</b>	<b>13.915.693</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>7.832.502</b>	<b>7.149.116</b>
Prioritetsgæld.....	13	12.594.897	12.884.258
Deposita og forudbetalt leje.....		9.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>12.603.897</b>	<b>12.884.258</b>
Prioritetsgæld.....	13	289.359	285.408
Mellemregning, beboere.....		4.126	0
Skyldig skat.....		15.686	5.984
Anden gæld.....	14	70.437	85.859
Varmeregnskab.....		0	15.613
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>379.608</b>	<b>392.864</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>12.983.505</b>	<b>13.277.122</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>20.816.007</b>	<b>20.426.238</b>
Eventualposter mv.	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Nøgleoplysninger	17		
Andelsværdiberegning	18		



NOTER



	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2023 kr.	Budget 2023 kr.	Regnskab 2022 kr.	Note
<b>Boligafgift m.m.</b>				<b>1</b>
Boligafgift.....	1.830.488	1.830.500	1.830.488	
Lejeindtægt, garager medlemmer.....	35.986	36.000	35.986	
Lejeindtægt, carporte medlemmer.....	16.451	16.400	16.451	
	<b>1.882.925</b>	<b>1.882.900</b>	<b>1.882.925</b>	
<b>Lejeindtægter</b>				<b>2</b>
Antenneudlejning.....	235.622	94.500	85.722	
	<b>235.622</b>	<b>94.500</b>	<b>85.722</b>	
<b>Øvrige indtægter</b>				<b>3</b>
Salg af nøgler.....	0	0	1.402	
Andre indtægter.....	26.688	0	7.504	
	<b>26.688</b>	<b>0</b>	<b>8.906</b>	
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>				<b>4</b>
Ejendomsskat.....	197.110	197.100	191.742	
Bygningsforsikring.....	59.409	58.000	56.282	
	<b>256.519</b>	<b>255.100</b>	<b>248.024</b>	
<b>Forbrugsafgifter</b>				<b>5</b>
Renovation.....	58.210	58.200	50.780	
El-forbrug, fællesarealer.....	32.256	46.000	45.658	
Varmeforbrug, fællesarealer.....	68.181	80.000	77.023	
	<b>158.647</b>	<b>184.200</b>	<b>173.461</b>	
<b>Renholdelse</b>				<b>6</b>
Vicevært.....	78.000	78.000	78.000	
Trappevask.....	53.859	54.000	51.644	
Vinduespolering.....	4.578	4.500	0	
Snerydning, grus og saltning.....	20.693	16.500	16.500	
Bortkørsel af affald.....	9.586	0	8.577	
Rengøringsartikler.....	0	2.000	0	
	<b>166.716</b>	<b>155.000</b>	<b>154.721</b>	







NOTER

			Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>11</b>
	Grunde og bygninger	Antenne- og netværks-installationer	
Kostpris 1. januar 2023.....	17.835.340	612.595	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>17.835.340</b>	<b>612.595</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	0	612.595	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>	<b>0</b>	<b>612.595</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>17.835.340</b>	<b>0</b>	
	Port-automatikanlæg, garageanlæg	Installation, røgmelder	
Kostpris 1. januar 2023.....	61.719	109.725	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>61.719</b>	<b>109.725</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	61.719	10.974	
Årets afskrivninger .....	0	3.658	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>	<b>61.719</b>	<b>14.632</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>0</b>	<b>95.093</b>	
	2023	2022	
	kr.	kr.	
<b>Likvide beholdninger</b>			<b>12</b>
Nordea Danmark 2216 - 6443 110 230.....	66.928	6.454	
Nykredit Bank 8117 - 0002 489 761.....	250.327	250.426	
Nykredit Bank 8117 - 0003 590 164.....	306.263	303.310	
Nordea Danmark 2216 - 8230 012 777.....	1.970.742	1.691.882	
Nordea Danmark 2216 - 4374 134 928.....	114	114	
Nordea Danmark 2216 - 8235 640 091.....	81.456	81.456	
Nordea Danmark 2216 - 7561 884 875.....	75.309	52.965	
	<b>2.751.139</b>	<b>2.386.607</b>	

Danmarks Dokumentations- og Registreringsbureau





## NOTER

Note

## Prioritetsgæld

13

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
1) Nykredit, opr. kr. 4.010.000.	4.010.000	0	93.433	4.010.000	3.425.142
2) Nykredit, opr. kr. 4.000.000.	3.614.743	109.345	73.665	3.505.398	2.990.061
3) Nykredit, opr. kr. 6.062.000.	5.544.923	176.065	85.276	5.368.858	4.284.495
	<b>13.169.666</b>	<b>285.410</b>	<b>252.374</b>	<b>12.884.256</b>	<b>10.699.698</b>

2023  
kr.

2022  
kr.

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år).....	289.359	285.408
Lang del af gæld (mere end 1 år).....	12.594.897	12.884.258
	<b>12.884.256</b>	<b>13.169.666</b>
Restgæld efter 5 år.....	11.396.802	11.702.541

## Informationer om indregnede lån

1) Nykredit, 2% konvertibelt obligationslån, hovedstol t.kr. 4.010, fast rente uden afdrag til den 31. marts 2029, restløbetid 25,5 år.

2) Nykredit, 1,5% konvertibelt kontantlån, hovedstol t.kr. 4.000, fast rente med afdrag, rentesats 1,73% p.a., restløbetid 25,5 år.

3) Nykredit, 1% konvertibelt kontantlån, hovedstol t.kr. 6.062, fast rente med afdrag, rentesats 1,16% p.a., restløbetid 26 år.

2023  
kr.

2022  
kr.

## Anden gæld

Skyldig el.....	0	13.423
Skyldig varme.....	0	7.818
Skyldig revisor.....	36.250	34.625
Skyldig ejendomsservice.....	0	4.397
Diverse omkostningskreditorer.....	34.187	25.596
	<b>70.437</b>	<b>85.859</b>

14

**Eventualposter mv.**

15

Ifølge vedtægternes § 5, stk. 1 og stk. 2 hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og pro rata for prioritetsgæld og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. Nykredit har oplyst, at de ikke har taget sådanne forbehold.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 17 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

**Ejendomsavancebeskatning**

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen vil opretholde erhvervsudlejningen. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

16

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 12.884 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 17.930. Den fastholdte valuarvurdering udgør t.kr. 71.800.

Der er tinglyst et afgiftspantebrev på t.kr. 2.100, der alene henstår af hensyn til den betalte tinglysningsafgift.

## Nøgleoplysninger

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2023		31-12-2022		31-12-2021	
	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	39	2.617	2.617	2.617	2.617
B2	Erhvervsandele	1	107	107	107	107
B3	Boliglejemål	0	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	1	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	16	0	0	0	0
B6	<b>I alt</b>	<b>57</b>	<b>2.724</b>	<b>2.724</b>	<b>2.724</b>	<b>2.724</b>

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?		<input checked="" type="checkbox"/>		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
D1	Foreningens stiftelsesår				1983
D2	Ejendommens opførelsesår				1936

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		<input checked="" type="checkbox"/>
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>	
	<b>Sæt kryds</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input checked="" type="checkbox"/>		
		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	71.800.000		26.358
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	13.604.971		4.994
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		19	

## Nøgleoplysninger (fortsat)

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<input checked="" type="checkbox"/>
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input checked="" type="checkbox"/>
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input checked="" type="checkbox"/>

## 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1 Boligafgift	672
H2 Erhvervslejeindtægter	41
H3 Boliglejeindtægter	0

	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 kr. pr. m <sup>2</sup>
J Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	101	265	251

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1 Andelsværdi	18.459
K2 Gæld - omsætningsaktiver	3.707
K3 Teknisk andelsværdi	22.166

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1 Vedligeholdelse, løbende	84	76	148
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	151	0	0
M3 <b>Vedligeholdelse i alt</b>	<b>235</b>	<b>76</b>	<b>148</b>

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	27 %
Alternativ friværdi	82 %

	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 kr. pr. m <sup>2</sup>
R Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	102	103	105





## NOTER

Note

### Andelsværdiberegning

18

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. -5.772.469.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 11).....	18.619.379
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	71.800.000
3. Kontantejendomsværdi.....	26.500.000

Ejendommen blev den 10. marts 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuar Bente Kjølhede til en kontant handelspris på kr. 71.800.000.

Vurderingen er således indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen fastsættes på baggrund af denne fastholdte vurdering.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejnings-ejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2023.....		-5.772.469
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	71.800.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>17.930.433</u>	53.869.567
Bogført værdi prioritetsgæld.....	12.884.256	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>10.699.698</u>	2.184.558
Foreningens formue pr. 31. december 2023.....		<b>50.281.656</b>
	<u>50.281.656</u>	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	145.743,93	345,00

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 345,00.

Den vedtagne andelskrone på seneste generalforsamling udgjorde kr. 340,00.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Indskud (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Saltværksvej 71, st. tv.....	5.765,16	1.988.980
Saltværksvej 71, st. th.....	3.125,10	1.078.160
Saltværksvej 71, 1. tv.....	5.765,16	1.988.980
Saltværksvej 71, 1. th.....	3.125,10	1.078.160
Saltværksvej 71, 2. tv.....	5.765,16	1.988.980
Saltværksvej 71, 2. th.....	3.125,10	1.078.160
Saltværksvej 71, 3. tv.....	5.064,75	1.747.339
Saltværksvej 71, 3. th.....	3.987,15	1.375.567
Saltværksvej 73A, st. tv.....	3.071,10	1.059.530
Saltværksvej 73A, st. th.....	3.071,10	1.059.530
Saltværksvej 73A, 1. tv.....	3.071,10	1.059.530
Saltværksvej 73A, 1. th.....	3.071,10	1.059.530
Saltværksvej 73A, 2.tv.....	3.071,10	1.059.530
Saltværksvej 73A, 2. th.....	3.071,10	1.059.530
Saltværksvej 73B, st. tv.....	3.071,10	1.059.530
Saltværksvej 73B, st. th.....	3.071,10	1.059.530
Saltværksvej 73B, 1. tv.....	3.071,10	1.059.530
Saltværksvej 73B, 1. th.....	3.071,10	1.059.530
Saltværksvej 73B, 2. tv.....	3.071,10	1.059.530
Saltværksvej 73B, 2. th.....	3.071,10	1.059.530
Saltværksvej 73B, 3.tv.....	3.825,45	1.319.780
Kastrupvej 292, st. tv.....	3.609,90	1.245.416
Kastrupvej 292, st. th.....	3.071,10	1.059.530
Kastrupvej 292, 1. tv.....	3.609,90	1.245.416
Kastrupvej 292, 1. th.....	3.071,10	1.059.530
Kastrupvej 292, 2.....	6.681,00	2.304.945
Kastrupvej 292, 3. tv.....	3.771,60	1.301.202
Kastrupvej 294, st.tv.....	3.556,05	1.226.837
Kastrupvej 294, st. th.....	3.556,05	1.226.837
Kastrupvej 294, 1. tv.....	3.556,05	1.226.837
Kastrupvej 294, 1. th.....	3.556,05	1.226.837
Kastrupvej 294, 2. tv.....	3.556,05	1.226.837
Kastrupvej 294, 2. th.....	3.556,05	1.226.837
Kastrupvej 296, st. tv.....	3.071,10	1.059.530
Kastrupvej 296, st. th.....	3.609,90	1.245.416
Kastrupvej 296, 1. tv.....	3.071,10	1.059.530
Kastrupvej 296, 1. th.....	3.609,90	1.245.416
Kastrupvej 296, 2. tv.....	3.071,10	1.059.530
Kastrupvej 296, 2. th.....	3.609,90	1.245.416
Kastrupvej 296, 3. th.....	4.148,70	1.431.302
	<b>145.743,93</b>	<b>50.281.656</b>





	<i>Er ikke underlagt revision</i>	Regnskab
	<b>Budget 2024</b>	<b>2023</b>
	kr.	kr.
Boligafgift m.m.....	1.883.000	1.882.925
Lejeindtægter.....	112.000	235.622
Vaskeriindtægter.....	20.000	19.569
Øvrige indtægter.....	30.000	26.688
<b>Indtægter.....</b>	<b>2.045.000</b>	<b>2.164.804</b>
Ejendomsskat og forsikringer.....	-260.000	-256.519
Forbrugsafgifter.....	-160.000	-158.647
Renholdelse.....	-180.000	-166.716
Vedligeholdelse, løbende.....	-400.000	-404.342
Administrationsomkostninger.....	-250.000	-231.231
Afskrivninger.....	-3.658	-3.658
Andre finansielle indtægter.....	10.000	9.156
Andre finansielle omkostninger.....	-250.000	-252.729
Skat af årets resultat.....	0	-15.686
<b>Omkostninger.....</b>	<b>-1.493.658</b>	<b>-1.480.372</b>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>	<b>551.342</b>	<b>684.432</b>
Afdrag på prioritetsgæld.....	-289.359	-285.410
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar.....	3.658	3.658
<b>Nettoresultat.....</b>	<b>265.641</b>	<b>402.680</b>
Likviditetsforskydning.....	265.641	
<b>Disponibel beholdning, primo.....</b>	<b>2.505.966</b>	
<b>Disponibel beholdning, ultimo.....</b>	<b>2.771.607</b>	

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Kasper Walløe Severin

Bestyrelsesformand

Serienummer: d47970a0-3ca4-41c9-9913-5b2dc05a6b5e

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-04-09 11:00:17 UTC



## Jenni Jeppson

Næstformand

Serienummer: 0a893005-f244-49a3-9830-b298d0b56b4b

IP: 195.249.xxx.xxx

2024-04-09 12:03:22 UTC



## Mette Sønderby Christensen

Kasserer

Serienummer: c630d1ee-67f1-4918-9ef5-c16f54827b44

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-04-09 16:00:42 UTC



## Klaus Ellis Henriques

Administrator

Serienummer: 5ef06eb9-0e39-43f5-87f8-aae3e7888541

IP: 93.162.xxx.xxx

2024-04-10 14:37:12 UTC



## Lars Jørgen Rasmussen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: c375acba-83f2-4ce6-80fb-762212a24142

IP: 86.58.xxx.xxx

2024-04-10 14:43:53 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

FOTOKOPI  
**BILAG**

2

**FALKON A/S**   
RÅDGIVENDE INGENIØRER

Sag Saltværksvej 71-73, Kastrupvej 292-296  
Emne Notat ang. Kolde tagboliger  
Til Bestyrelsen v. Jenni Jeppson

Sags nr. 12754  
Dato 27-02-2024  
Side 1/3

#### Notat 01

Efter henvendelse fra foreningens bestyrelse v. Jenni Jeppson, har undertegnet været på besigtigelse på adresserne Kastrupvej 296, 3.th. og Kastrupvej 292, 3.tv. Formålet med besigtigelsen var at konstatere årsagen til kolde gulve og skunkvægge, samt luft træk v. gulv, når det blæser udenfor.

#### Grundlag:

Vurderingen er taget på baggrund af besigtigelse på adressen d. 16-01-2024, samt tegninger fra tagudskiftningen udarbejdet af Erik K. Jørgensen A/S og Kvalitetssikringsmateriale af Enemærke & Pedersen A/S. Besigtigelse af tagfod og skunk er sket indefra via lem i lejlighed, grundet størrelse på lem og besværlige adgangsforhold har besigtigelsen været begrænset.

#### Besigtigelse:

Tagboligerne er udført med kold skunk, i en af de besigtiget lejligheder var skunkvæg udført med en lem, både mod gård og gade. Beboere i de 2 respektive lejligheder meldte at når det blæser, kan de mærke kold luft cirkulere hen over gulvbrædder såvel som op imellem gulvbrædder.

Ved besigtigelsen blev der målt overfladetemperaturer på skunkvægge, generelt var skunkvægge koldest i bund v. fodpaneler og temperaturen steg højere oppe på væggen. Ved fodpaneler var overfladetemperaturen omkring 12 og omkring 14° i top af skunkvæg.

Der er ført installationer i den kolde skunkvæg, det blev oplyst af 1 beboer, at hvis der ikke var forbrug på installationerne i en uge i vinterhalvåret, var vand i rør frosset til. Isolering omkring rør er ikke udført optimalt, samlinger m.m. var slet ikke isoleret. [Se billede 01]. Hvis der ikke er forbrug på rør, kan man ikke isolere sig fra problemet med frost i rør.

**Vurdering:** Det vurderes at luft-og kuldegener er forårsaget af manglende vindbræt i etageadskillelsen, hvilket medfører at når det blæser ind ved tagfoden, blæser det ind i etageadskillelsen over lerindskud og nedkøler gulvbrædder i lejligheden. [Se Punkt A i vedlagt skitse] Ved skunkvægge er forskallingsbrædder udført, så luft kan cirkulere op bag isoleringen og nedkøle den indvendige beklædning. [se billede 01 & 02 og Punkt B i vedlagt skitse] Ved besigtigelsen kunne det mærkes at der blæste en masse luft op bag beklædningen, da lemme i skunkvæggen blev fjernet. [se billede 02 og Punkt B i vedlagt skitse]



Sag	Saltværksvej 71-73, Kastrupvej 292-296	Sags nr.	12754
Emne	Notat ang. Kolde tagboliger	Dato	27-02-2024
Til	Bestyrelsen v. Jenni Jeppson	Side	2/3

**Udbedring:** Da besigtigelsesmuligheder har været begrænsede, bør man ifm. færdig projektering af korrekt løsning, foretage destruktive undersøgelser, for at fastlægge den endelige løsning. Ifm. Med etablering af vindbræt i etageadskillelse, bør man udføre skunk som varm skunk, så installationer m.m. er ført på den varme side af isoleringen og dermed er beskyttet mod frost.

Man bør kontrollere tilstand på installationer i skunk og evt. udskifte alle installationer, da det ikke vil være muligt at udskifte dem uden stillads m.m. (Ikke prissat) Der må ikke udføres skjulte samlinger på installationer, dette bør ligeledes kontrolleres og rør ændres eller der udføres lemme ved samlinger.

Prissat løsning:

1. Demontering og genetablering af tagsten og fastundertag.
2. Etablering af vindbræt i etageadskillelse, nøjagtig placering projekteres nærmere.
2. Etablering af varmskunk
3. Udskiftning/etablering af skunklemme. (Afsat 2 pr. lejlighed)

**Økonomi:**

Prissat udførelse:

Punkt 1-4 under udbedring inkl. byggeplads ca. **2.300.000 kr. ekskl. moms.**

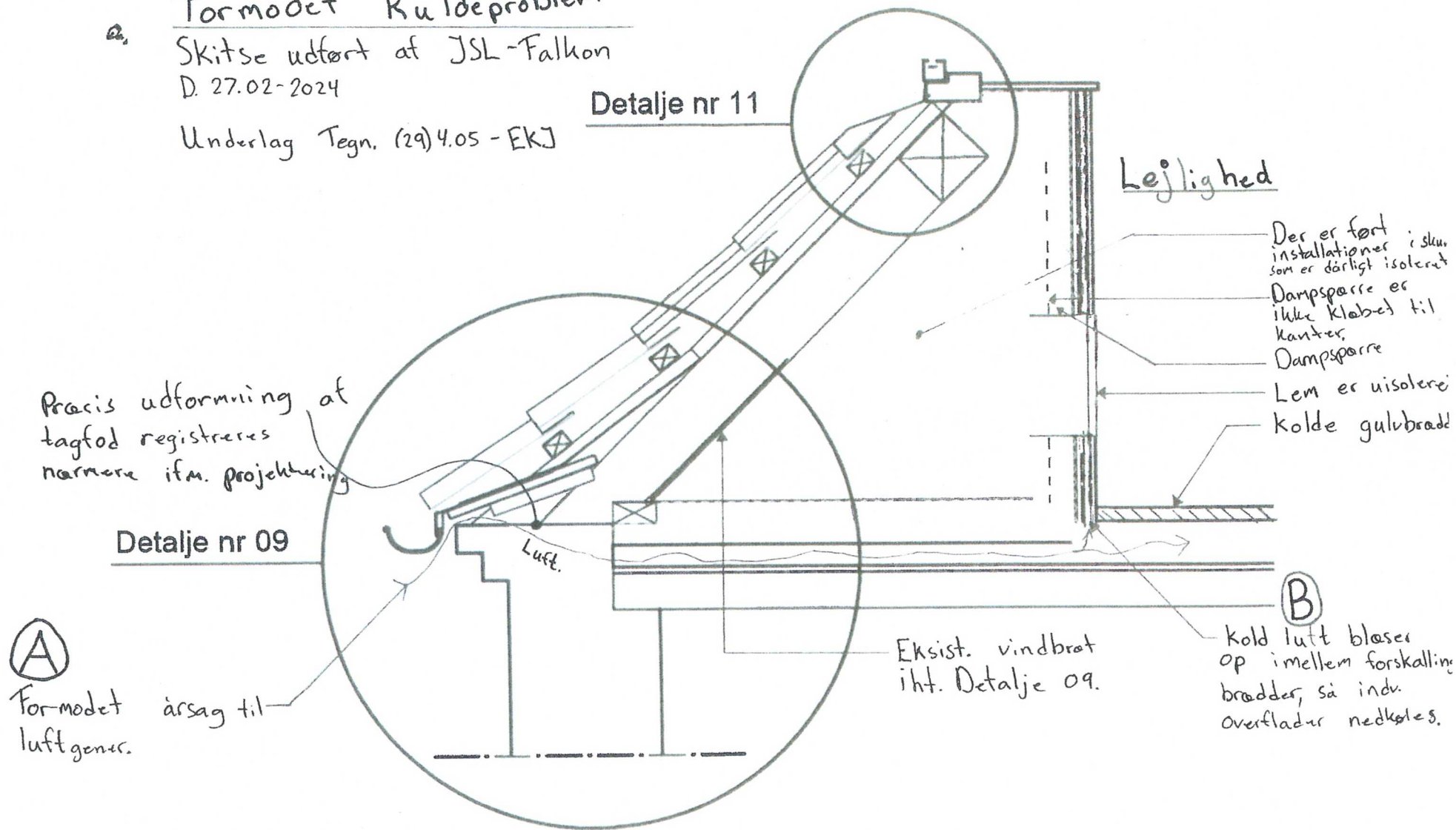
Prissat rådgivers ydelser ifm. Projektering – **14,5 % af entreprisensum.**

# Formodt Kuldeproblem

Skitse udført af JSL-Falkon

D. 27.02-2024

Underlag Tegn. (29)4.05 - EKJ



Sag  
Emne  
Til

Saltværksvej 71-73, Kastrupvej 292-296  
Notat ang. Kolde tagboliger  
Bestyrelsen v. Jenni Jeppson

Sags nr.  
Dato  
Side

12754  
27-02-2024  
3/3

Billede 01 – Lem i skunkvæg.



Isolering i skunk

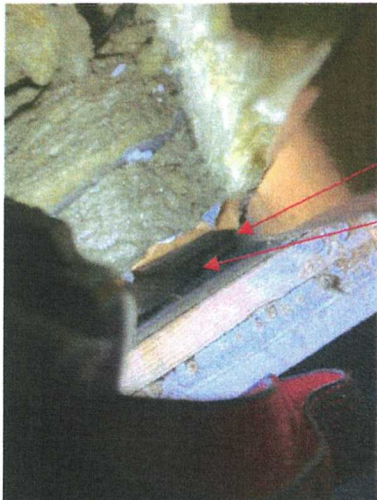
Isolering af skunkvæg

Dampspærre afskåret v. lem, men kanter er ikke tætnet.

Installationer er ført i kold skunk, isolering omkring er ikke udført optimalt.

Forskallingsbrædder bag indv. Beklædning, luft fra tagfod blæser ind over lerinskud og op imellem forskallingsbrædder.

Billede 02 – Forskallingsbrædder bag indv. Beklædning.



Hulrum bag beklædning

Synligt lerinskud i bund af hulrum

Vedlagt skitse - 2024-02-27\_Skitse\_Formodet Kuldeproblem

Jacob S. Lindholm